742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.884:

xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængen i den forsikrede ejendoms kælder og garage.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at etablering af omfangsdræn ligger uden for ejerskifteforsikringens dækning. Selskabet har endvidere henvist til sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1968, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/10 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 25/6 2004.

I tilstandsrapporten har sælgeren bl.a. oplyst:

"0.1 Hvor mange år har De boet i huset?
36
… Ja Nej ?

0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?

2. 66.884

Ved skybrud i vaskekælder og garage. ca. 5-6 gange i løbet af de 36 år.

0.7 Er grunde periodevis oversvømmet? ☐ ☒ ☐

…

2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller og gennem gulvet (ikke gulvafløb)? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvor

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? ☐ ☒ ☐"

I november 2004 anmeldte klagerne, at der i perioden fra sidst i oktober til ind i november 2004 i forbindelse med længerevarende regn var konstateret vandindtrængen i garage og kælderrum via krybekælderen. Klagerne har i deres anmeldelse oplyst, at der lå vand på de lavestliggende områder i krybekælderen. Selskabet afviste ved skrivelse af 28/1 2005 forholdet som dækningsberettigende.

Først i forbindelse med behandlingen i Ankenævnet for Forsikring har en taksator fra selskabet besigtiget ejendommen. Af taksatorrapport dateret 28/8 2005 fremgår:

"Ejendommen er fra 1968 opført i et plan på 159 m^2 med 34 m^2 kælder. Kælder ses at være i oprindelig stand med pudsede bagmure og betongulve med klinker. Der er foretaget en mindre tilbygning til ejendommen i 1978.

Under den oprindelige del af ejendommen er der etableret en krybekælder med jordlag som gulv. Der er adgang til denne krybekælder via en trælem i garagen.

Garagen ses at være placeret sådan, at krybekælder under beboelse ligger i et niveau på ca. 0,5 meter over gulv i garage.

Kælderen er etableret sådan, at kældergulv ligger ca. 1 1/2 meter under niveau krybekælder. Denne kælder ligger under tilbygningen.

Der kan ved besigtigelsen ikke verificeres vandindtrængning i garage eller i kælder. FT oplyser, at han flere gange har oplevet vandpytter på garagegulvet og på kældergulvet.

3. 66.884

Ved besigtigelsen kan der konstateres fugtskader i et træskab, som står i garagen opad væggen mod den del af ejendommen med krybekælder.

Kælder og garage ses at være i oprindelig stand.

I krybekælder kan det ses, at der er fortaget udgravninger i jorden. FT oplyser, at han selv har fortaget noget af det, mens andre udgravninger er fortaget af tidligere ejer. Der ses rester af rådskadet træ i krybekælderen. Dette træ har ingen funktion - anvendt som gangbro.

Det kan konstateres, at jorden er fugtig i krybekælderen.

Der ses at være ca. 100 cm højde i krybekælderen, hvilket medfører at der er denne afstand fra jordlaget til terrændækket.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at årsagen til at FT oplever indtrængende vand fra krybekælderen på gulvet i kælder og garage er at der mangler dræn på ydersiden af kælderydervæggen mod kælder og garage. Derudover ses der at mangle fugtisolering på kældervæggen mellem krybekælder og kælder/garage.

Opstigende grundfugt i jorden i krybekælder trænger gennem væggen og ind i garagen/kælderen.

Der ses ikke at være skader i garage eller kælder som følge af denne vandindtrængning, bortset fra nedbrud i skabet i garagen."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klagerne har i klageskrivelse dateret 22/5 2005 anført:

"Efter køb af hus 01.10.04 konstaterede vi flere gange, at der ved vedvarende regn kommer vand ind i kælder og garage via krybekælder. Vi anmelder dette, både fordi vi mener, den bygningssagkyndige burde være opmærksom på dette (fuld adgang til krybekælder, har også kigget ind, da forbedringsforslag til isolering). Derudover me-

ner vi at være omfattet af stk. 15.3 i forsikringsbetingelserne, idet grunden er 'skrå' og området med vand i kælder/garage er den lavest liggende del.

Forsikringsselskabet har truffet deres afgørelse ud fra formodninger, idet de ikke engang har haft en sagkyndig/taksator til at se på grunden/huset/skaden."

Klagerne har i skrivelse af 25/9 2005 til nævnet endvidere anført:

"Når vi tegnede den udvidede dækning - var det dermed også for at sikre i forhold til, at grunden har en niveau-forskel på samme led som huset (anslået til mellem 1-1,5 meter på de ca. 20-25 meter, grunden er).

Vi føler os taget ved næsen når man i forsikringsbetingelsernes pkt. 15.3 beskriver, at forhold ved grunden er omfattet af forsikringen, men at man nu i afgørelsen kun vil stå inde for selve bygningen. Når nu selve grunden har et niveau-forskel, burde den sagkyndige i vore øjne også tage stilling til, hvilke konsekvenser det kan medføre. Det er jo den sagkyndige, der burde vide besked.

…

Ja - vi har været vidende om vandindtrængen i kælder og garage….men som det fremgår af tilstandsrapporten, har det været på baggrund af de enkelte voldsomme tordenskyl, hvor vandet så er trængt op via kloaknettet. Det er ifølge tidligere ejer sket nogle få gange (5-7 gange inden for 36 år).

Vores klage er jo gået ud på, at ved **længevarende regn** er der trængt vand ind i kælder/garage via krybekælder, dvs. når hele jorden har været gennemvåd, er der trængt vand ind i krybekælder og derfra i kælder og garage. Dette er sket 2-3 gange indenfor et par måneder efteråret 2004. Det er ikke sket via overløben kloakering. Vores klage har således **ikke noget** med den indtrængen af vand at gøre, som vi var blevet gjort bekendt med !!!

Der er tale om 2 vidt forskellige forhold!!

Den indtrængen af vand, som vores klage har ligget til grund for, har således ikke været nævnt i tilstandsrapporten, og man kan derfor ikke bruge den undtagelse, DBF nævner øverst på side 4.

Da taksator besigtigede huset, konkluderede han mundtligt overfor os ved besigtigelse af krybekælder, at:

- han kunne lugte fugt
- han kunne se på jorden, at der var fugt
- brædder i krybekælder var rådnet pga. fugt
- niveau-forskel fra krybekælder til gulv i garage/vaskekælder på 0,5-1 meter.

Dette bekræfter os i, at der er forhold ved grunden, som har forårsaget denne indtrængen af vand og dermed må være omfattet af ejerskifteforsikringen - som er inkl. den udvidede forsikring pkt. 15.3.

I rapporten nævner taksator (øverst på side 3), '....ses der at mangle fugtisolering på kældervæggen mellem krybekælder og kælder/garage'.

Når taksator kan konstatere ovenstående (både at der er fugt i krybekælderen og at der synligt mangler en fugtisolering), burde en byggesagkyndig ved gennemgang af huset i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport også kunne have konstateret dette. Der burde i det mindste i en tilstandsrapport være gjort opmærksom på risikoen for indtrængen af vand - ja ifølge rapporten fra Tetcon er det et **krav fra byggningsreglement i 1961**, så tilstandsrapporten må også her betragtes som værende mangelfuld.

DBF nævner så pænt på side 3 i skrivelse fra deres advokat, at 'et af formålene med huseftersynsordningen er, at en køber via tilstandsrapport får en udtalelse om tilstanden af huset, på hvilket grundlag, pris og øvrige salgsvilkår aftales'. **DET ER JO LIGE DET !!!** Derfor burde sådanne forhold og mangler også være indskrevet i tilstandsrapporten - så vi kunne have taget forbehold for dette ved aftale om køb."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 9/9 2005 til nævnet anført:

> "Som tidligere nævnt er klagers ejendomshandel omfattet af huseftersynsordningen. Denne ordning omfatter, at der udarbejdes en tilstandsrapport på den pågældende ejendom. Tilstandsrapporten gennemgår de bygninger, der er på ejendommen, men ikke selve grunden - altså, hvad der måtte være uden for selve bygningen/erne på ejendommen.
>
> Klagers anmeldte forhold vedrørende vandindtrængen udgør ikke i sig selv en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Årsagen til skaden er, ifølge selskabets taksator, at der mangler et omfangsdræn på ejendommen. Da et omfangsdræn etableres uden for bygningen, falder drænet uden for huseftersynsordningen og udgifterne til etablering heraf er således ikke omfattet af klagers ejerskifteforsikring. Dette fremgår også af praksis fra Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet har henvist til ankenævnskendelse 58.929 og 64.261.

Selskabet har i skrivelsen af 9/9 2005 endvidere anført:

> "Erstatning til etablering af et omfangsdræn, er klagers således ikke berettiget til via sin ejerskifteforsikring.
>
> Desuden kan det bemærkes, at et af formålene med huseftersynsordningen er, at en køber via en tilstandsrapport får en udtalelse fra en uafhængig byggesagkyndig om tilstanden af det hus, som vedkommende overvejer at købe. På dette grundlag kan pris og øvrige salgsvilkår aftales. De eventuelle fejl og mangler som senere måtte vise sig at forekomme på ejendommen og som ikke er bemærket i tilstandsrapporten, vil som udgangspunkt være dækket af en ejerskifteforsikring, såfremt skadebegrebet er opfyldt.
>
> I denne konkrete sag, er det i den på ejendommen udarbejdede tilstandsrapport bemærket under sælgers oplysninger - at der har været tilfælde med vandindtrængen i ejendommens vaskekælder og i ejendommens garage.

Klagers anmeldte forhold vedrørende vandindtrængen går således ikke ud over, hvad klager måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Af De Almindelige Forsikringsbetingelser W. 1.3.03 punkt 4, 1. afsnit fremgår det, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader heraf ikke dækkes af klagers ejerskifteforsikring.

…

Klager er således inden købet af ejendommen blevet advaret om, at der kunne være problemer med vandindtrængen i kælderen. Dette har ikke givet klager anledning til at undersøge disse forhold nærmere."

Endelig har selskabet i skrivelse af 14/10 2005 til nævnet anført:

"Klager gør, i brevets afsnit 1 gældende, at klager ikke er enig med indklagede i, at et manglende omfangsdræn ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 15, 3. Punkt 15, 3 angår imidlertid forholdet ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og kan medføre en skade på bygningerne. Dette kunne eksempelvis være jordbundsforholdene som viser sig at være problematiske eller moseområder, der giver problemer med funderingen e.l. I dette tilfælde, er der tale om et manglende omfangsdræn på en ejendom fra 1968, og således ikke et forhold ved grunden på ejendommen, som påvirker husets fundering og/eller terrændæk."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket**

3.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

15. Udvidet dækning

15.1.

…

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet …

…

15.3.

Forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:
Henset til bestemmelsen i tilstandsrapporten om tidligere fugtproblemer mv. i kælderrum finder nævnet, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerne har endvidere ikke godtgjort, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger.

Endelig finder nævnet, at den udvidede dækning efter punkt 15.3. efter sin formulering angår funderingsforhold o. lign. og derfor ikke giver dækning for det forhold vedrørende vandindtrængning, som denne sag angår.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson